

哈尔滨银旗房地产开发有限公司
2016 年度、2015 年度
审计报告

索引	页码
审计报告	
公司财务报告	
— 资产负债表	1-2
— 利润表	3
— 现金流量表	4
— 所有者权益变动表	5-6
— 财务报表附注	7-34



信永中和会计师事务所

ShineWing

certified public accountants

北京市东城区朝阳门北大街
8号富华大厦A座9层

9/F, Block A, Fu Hua Mansion,
No. 8, Chaoyangmen Beidajie,
Dongcheng District, Beijing,
100027, P.R. China

联系电话: +86(010)6554 2288
telephone: +86(010)6554 2288

传真: +86(010)6554 7190
facsimile: +86(010)6554 7190

审计报告



XYZH/2017JNA40149

云南城投置业股份有限公司:

我们审计了后附的哈尔滨银旗房地产开发有限公司(以下简称哈尔滨银旗公司)财务报表,包括2016年12月31日、2015年12月31日的资产负债表,2016年度、2015年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是哈尔滨银旗公司管理层的责任,这种责任包括:(1)按照企业会计准则的规定编制财务报表,并使其实现公允反映;(2)设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德守则,计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序,以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断,包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时,注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制,以设计恰当的审计程序,但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性,以及评价财务报表的总体列报。

我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，哈尔滨银旗公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了哈尔滨银旗公司 2016 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日的财务状况以及 2016 年度、2015 年度的经营成果和现金流量。

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：

董永明



中国注册会计师：

姜晓东



中国 北京

二〇一七年四月十八日

资产负债表

编制单位：哈尔滨银旗房地产开发有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2016年12月31日	2015年12月31日
流动资产：			
货币资金	五、1	115,968,281.05	1,020,376.04
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项	五、2	1,832,076.00	1,491,555.71
应收利息			
应收股利			
其他应收款	五、3	1,145,585,535.80	354,189,384.00
存货	五、4	1,161,971,048.51	930,642,442.47
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、5	25,534,095.11	943,400.00
流动资产合计		2,450,891,036.47	1,288,287,158.22
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	五、6	25,712.54	33,325.09
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	五、7		
其他非流动资产			
非流动资产合计		25,712.54	33,325.09
资 产 总 计		2,450,916,749.01	1,288,320,483.31

法定代表人：



主管会计工作负责人：

[Signature]

会计机构负责人：

[Signature]



资产负债表（续）

编制单位：哈尔滨银旗房地产开发有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2016年12月31日	2015年12月31日
流动负债：			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五、8	259,146,928.60	224,784,612.90
预收款项	五、9	332,809,694.00	8,200,000.00
应付职工薪酬	五、10	9,013.12	128,887.79
应交税费	五、11	165,409.56	175,720.10
应付利息			
应付股利			
其他应付款	五、12	825,329,641.00	954,184,996.60
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		1,417,460,686.28	1,187,474,217.39
非流动负债：			
长期借款	五、13	1,000,000,000.00	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,000,000,000.00	-
负 债 合 计		2,417,460,686.28	1,187,474,217.39
所有者权益：			
实收资本	五、14	200,000,000.00	200,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润	五、15	-166,543,937.27	-99,153,734.08
股东权益合计		33,456,062.73	100,846,265.92
负债和股东权益总计		2,450,916,749.01	1,288,320,483.31

法定代表人：



主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

利润表

编制单位：哈尔滨银旗房地产开发有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2016年度	2015年度
一、营业收入	五、16	32,500.00	
减：营业成本			
税金及附加	五、17	1,522,231.49	
销售费用	五、18	3,561,399.80	8,100,874.46
管理费用	五、19	4,092,009.32	4,860,152.87
财务费用	五、20	58,103,362.58	53,781,554.34
资产减值损失			
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-67,246,503.19	-66,742,581.67
加：营业外收入	五、21	71,000.00	
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出	五、22	214,700.00	
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-67,390,203.19	-66,742,581.67
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-67,390,203.19	-66,742,581.67
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 一揽子交易处置对子公司股权投资在丧失控制权之前产生的投资收益			
7. 作为存货的房地产转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产			
六、综合收益总额		-67,390,203.19	-66,742,581.67

法定代表人：



主管会计工作负责人：

[Signature]

会计机构负责人：

[Signature]

现金流量表

编制单位：哈尔滨银旗房地产开发有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2016年度	2015年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		271,235,710.52	400,000.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五、23	437,023,971.06	791,005,424.64
经营活动现金流入小计		708,259,681.58	791,405,424.64
购买商品、接受劳务支付的现金		169,816,832.50	107,443,487.18
支付给职工以及为职工支付的现金		2,863,262.11	2,262,238.81
支付的各项税费		24,625,276.19	4,862,578.37
支付其他与经营活动有关的现金	五、23	1,361,910,807.26	645,272,331.12
经营活动现金流出小计		1,559,216,178.06	759,840,635.48
经营活动产生的现金流量净额		-850,956,496.48	31,564,789.16
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金			19,870.00
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		-	19,870.00
投资活动产生的现金流量净额		-	-19,870.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,000,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		1,000,000,000.00	-
偿还债务支付的现金			-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		67,139,999.99	39,790,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	五、23	20,000,000.00	
筹资活动现金流出小计		87,139,999.99	39,790,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		912,860,000.01	-39,790,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		61,903,503.53	-8,245,080.84
加：期初现金及现金等价物余额		1,020,376.04	9,265,456.88
六、期末现金及现金等价物余额		62,923,879.57	1,020,376.04

法定代表人：



主管会计工作负责人：

王春红

会计机构负责人：

王春红



所有者权益变动表

2016年

编制单位：哈尔滨银旗房地产开发有限公司

单位：人民币元

项 目	2016年								
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	200,000,000.00						-	-99,153,734.08	100,846,265.92
加：会计政策变更									-
前期差错更正									-
其他									-
二、本年初余额	200,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-99,153,734.08	100,846,265.92
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-67,390,203.19	-67,390,203.19
（一）综合收益总额								-67,390,203.19	-67,390,203.19
（二）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入普通股									-
2. 其他权益工具持有者投入资本									-
3. 股份支付计入股东权益的金额									-
4. 其他									-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积							-	-	-
2. 对股东的分配								-	-
3. 其他									-
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本									-
2. 盈余公积转增股本									-
3. 盈余公积弥补亏损									-
4. 其他									-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取									-
2. 本年使用									-
（六）其他									-
四、本年年末余额	200,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-166,543,937.27	33,456,062.73

法定代表人：



主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



所有者权益变动表（续）

2016年

编制单位：哈尔滨银旗房地产开发有限公司

单位：人民币元

项 目	2015年								
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	200,000,000.00							-32,411,152.41	167,588,847.59
加：会计政策变更									-
前期差错更正									-
其他									-
二、本年初余额	200,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-32,411,152.41	167,588,847.59
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-66,742,581.67	-66,742,581.67
（一）综合收益总额								-66,742,581.67	-66,742,581.67
（二）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入普通股									-
2. 其他权益工具持有者投入资本									-
3. 股份支付计入股东权益的金额									-
4. 其他									-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积							-	-	-
2. 对股东的分配									-
3. 其他									-
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本									-
2. 盈余公积转增股本									-
3. 盈余公积弥补亏损									-
4. 其他									-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取									-
2. 本年使用									-
（六）其他									-
四、本年年末余额	200,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-99,153,734.08	100,846,265.92

法定代表人：



主管会计工作负责人：

王碧红

会计机构负责人：

马丽月

哈尔滨银旗房地产开发有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日

(本财务报表补充资料除特别注明外, 均以人民币元列示)

一、 公司的基本情况

1. 基本情况

哈尔滨银旗房地产开发有限公司(以下简称:“本公司”或“公司”)成立于 2012 年 6 月 15 日,注册地为哈尔滨市道里区通江街 27 号,法定代表人为郑勇强,注册资本 20,000 万元,营业期限为长期,统一社会信用代码为 912301005919479404。

本公司属于房地产行业,主要从事房地产开发与经营。经营范围为房地产开发与经营;自有房屋租赁;建筑装饰;会议及展览服务;制作、代理、发布国内广告业务;工程管理服务。法律、行政法规和国务院决定的前置审批项目除外。

2、历史沿革

2012 年 6 月 15 日,北京银泰置地商业有限公司和黑龙江盛丰投资有限公司出资设立哈尔滨银旗房地产开发有限公司,注册资本 2,000 万元,北京银泰置地商业有限公司认缴出资比例 81.50%,黑龙江盛丰投资有限公司认缴出资比例 18.50%。

2013 年 3 月 20 日,黑龙江盛丰投资有限公司与天津国俊投资有限公司签订股权转让协议,黑龙江盛丰投资有限公司将其持有的本公司 18.50%的股权转让给天津国俊投资有限公司。股权转让完成后,北京银泰置地商业有限公司持有本公司 81.50%的股权,天津国俊投资有限公司持有本公司 18.50%的股权。

2013 年 7 月 10 日,北京银泰置地有限公司与天津国俊投资有限公司签订股权转让协议,北京银泰置地有限公司将其持有的本公司的 66.50%的股权转让给天津国俊投资有限公司。股权转让完成后,北京银泰置地有限公司持有本公司 15.00%的股权,天津国俊投资有限公司持有本公司 85.00%的股权。

2013 年 8 月 8 日,天津国俊投资有限公司与黑龙江银泰置地有限公司签订股权转让协议,天津国俊投资有限公司将其持有的本公司 85.00%的股权转让给黑龙江银泰置地有限公司。股权转让完成后,黑龙江银泰置地有限公司持有本公司 85.00%的股权,北京银泰置地有限公司持有本公司 15.00%的股权。

2014 年 2 月 20 日,黑龙江银泰置地有限公司与黑龙江盛丰投资有限公司签订股权转让协议,黑龙江银泰置地有限公司将其持有的本公司的 18.50%的股权转让给黑龙江盛丰投资有限公司。同日,黑龙江银泰置地有限公司与北京银泰置地有限公司签订股权转让协议,黑龙江银泰置地有限公司将其持有的哈尔滨银旗房地产开发有限公司的 66.50%

哈尔滨银旗房地产开发有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日

(本财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

的股权转让给北京银泰置地有限公司。股权转让完成后,北京银泰置地有限公司持有本公司 81.50%的股权,黑龙江盛丰投资有限公司持有本公司 18.50%的股权。

2014 年 4 月 23 日,公司通过股东会决议将注册资本由 2,000 万元增加到 20,000 万元。增资后各股东持股比例不变,其中北京银泰置地商业有限公司持有变更后注册资本的 81.50%,黑龙江盛丰投资有限公司持有变更后注册资本的 18.50%。

2016 年 8 月 23 日,公司变更了经营范围。变更前经营范围:房地产开发与经营;自有房屋租赁;物业管理;建筑装饰;会议及展览服务;制作、代理、发布国内广告业务;工程管理服务。法律、行政法规和国务院决定的前置审批项目除外。变更后经营范围:房地产开发与经营;自有房屋租赁;物业管理;建筑装饰;会议及展览服务;制作、代理、发布国内广告业务;工程管理服务。法律、行政法规和国务院决定的前置审批项目除外。

二、 财务报表的编制基础

(1) 编制基础

本公司财务报表以持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定,并基于本附注“三、重要会计政策及会计估计”所述会计政策和会计估计编制。

(2) 持续经营

本公司对报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评价,未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项或情况。因此,本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

三、 重要会计政策及会计估计

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

2. 会计期间

本公司的会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

3. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

哈尔滨银旗房地产开发有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日

(本财务报表补充资料除特别注明外，均以人民币元列示)

4. 现金及现金等价物

本公司现金流量表之现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金流量表之现金等价物指持有期限不超过 3 个月、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。

5. 应收款项坏账准备

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项的确认标准：单项金额在 200 万元以上。

单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法：单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

1) 信用风险特征组合的确定依据

对于单项金额不重大的应收款项，与经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定应计提的坏账准备。

确定组合的依据：

账龄分析法组合	本公司根据以往的历史经验对应收款项计提比例作出最佳估计，参考应收款项的账龄进行信用风险组合分类
无风险组合	根据业务性质，认定无信用风险，包括：押金、保证金、集团内关联方等

(1) 根据信用风险特征组合确定的计提方法

1) 采用账龄分析法的应收款项坏账准备计提比例如下：

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内	5	5
1-2 年	10	10

哈尔滨银旗房地产开发有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日

(本财务报表补充资料除特别注明外, 均以人民币元列示)

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
2-3 年	20	20
3-4 年	40	40
4-5 年	80	80
5 年以上	100	100

2) 采用其他方法计提坏账准备的:

组合名称	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
无风险组合	-	-

(2) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备: 存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回款项进行单项计提。

坏账准备的计提方法为: 根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

6. 存货

本公司存货主要包括房地产开发产品、房地产开发成本及其他等。房地产开发产品主要为房地产在建开发产品等。房地产开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。

存货实行永续盘存制。存货在取得时, 按成本进行初始计量, 包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完成之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。房地产项目存货发出时按个别认定法计价, 领用或发出除房地产开发存货以外的其他存货采用加权平均法确定其实际成本。

7. 固定资产

本公司固定资产是指同时具有以下特征, 即为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的, 使用年限超过一年, 单位价值超过 5,000 元的有形资产。

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本公司、且其成本能够可靠计量时予以确认。本公司固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输设备、办公设备等。

哈尔滨银旗房地产开发有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日

(本财务报表补充资料除特别注明外, 均以人民币元列示)

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外, 本公司对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法。本公司固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、折旧率如下:

序号	类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
1	房屋及建筑物	30	3	3.23
2	机器设备	10	3	9.70
3	运输设备	6	3	16.17
4	办公设备等	5	3	19.40

本公司于每年年度终了, 对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核, 如发生改变, 则作为会计估计变更处理。

8. 长期资产减值

本公司于每一资产负债表日对固定资产、使用寿命有限的无形资产等项目进行检查, 当存在减值迹象时, 本公司进行减值测试。对商誉和使用寿命不确定的无形资产, 无论是否存在减值迹象, 每年末均进行减值测试。

减值测试后, 若该资产的账面价值超过其可收回金额, 其差额确认为减值损失, 上述资产的减值损失一经确认, 在以后会计期间不予转回。

9. 职工薪酬

本公司职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期福利。

短期薪酬主要包括职工工资、奖金等, 在职工提供服务的会计期间, 将实际发生的短期薪酬确认为负债, 并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

离职后福利主要包括基本养老保险费、医疗保险等, 按照公司承担的风险和义务, 分类为设定提存计划。对于设定提存计划在根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而向单独主体缴存的提存金确认为负债, 并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

辞退福利是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系, 或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿, 在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日, 确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债, 同时计入当期损益。

其他长期职工福利是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外的其他所有职工福利。

哈尔滨银旗房地产开发有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日

(本财务报表补充资料除特别注明外, 均以人民币元列示)

对符合设定提存计划条件的其他长期职工福利, 在职工为本公司提供服务的会计期间, 将应缴存金额确认为负债, 并计入当期损益或相关资产成本; 除上述情形外的其他长期职工福利, 在资产负债表日由使用预期累计福利单位法进行精算, 将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间, 并计入当期损益或相关资产成本。

10. 收入确认原则和计量方法

本公司的营业收入主要包括房地产开发产品销售收入、让渡资产使用权收入, 收入确认政策如下:

(1) 房地产开发产品在满足以下条件时确认收入

- 1) 买卖双方签订销售合同并在产权部门备案;
- 2) 房地产开发产品已竣工并验收合格;
- 3) 公司收到客户的一定比例购房款或取得收取全部购房款权利 (如银行同意发放按揭款的书面承诺函等);
- 4) 办理了交房手续, 或者可以根据购房合同约定的条件视同客户接收时。

(2) 让渡资产使用权收入

与交易相关的经济利益能够流入企业; 收入的金额能够可靠地计量。利息收入根据合同或协议规定的存、贷款利率确定; 使用费收入按公司与其资产使用者签订的合同或协议确定。

11. 递延所得税资产和递延所得税负债

本公司递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损, 确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异, 不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异, 不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日, 递延所得税资产和递延所得税负债, 按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限, 确认递延所得税资产。

哈尔滨银旗房地产开发有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日

(本财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

12. 重要会计政策和会计估计变更

无。

四、 税项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税产品销售收入	11%
城市维护建设税	流转税额	7%
教育费附加	流转税额	3%
地方教育费附加	流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税	增值额	30%-60%
土地使用税	土地使用面积	22 元/平米

注:土地增值税:2013 年 4 月 1 日至 2015 年 4 月 1 日预征率:普通标准住宅 2.5%、非普通标准住宅 3%、其他项目 5%。2015 年 4 月 1 日起预征率:普通标准住宅 4%、非普通标准住宅 4.5%、其他项目 5%。黑龙江银泰收取的购房定金按照其他项目 5%预征。

2. 其他

2016 年 3 月 23 日财政部和国家税务总局联合发布《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号):经国务院批准,自 2016 年 5 月 1 日起,在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点,建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人,纳入试点范围,由缴纳营业税改为缴纳增值税。在中华人民共和国境内销售服务、无形资产或者不动产的单位和个人为增值税纳税人,应当按照本办法缴纳增值税,不缴纳营业税。本公司按照要求自 2016 年 5 月 1 日起执行财税〔2016〕36 号文件。

哈尔滨银旗房地产开发有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日

(本财务报表补充资料除特别注明外, 均以人民币元列示)

五、 财务报表主要项目注释

下列所披露的财务报表数据, 除特别注明之外, 货币单位为人民币元。

1. 货币资金

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
现金	2, 408. 56	19, 550. 10
银行存款	62, 921, 471. 01	1, 000, 825. 94
其他货币资金	53, 044, 401. 48	-
合计	115, 968, 281. 05	1, 020, 376. 04
其中: 存放在境外的款项总额	-	-

其中受限制的货币资金明细如下:

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
用于担保的定期存款或活期存款	1, 060, 208. 48	-
预售房监管户	51, 984, 193. 00	-
合计	53, 044, 401. 48	-

受限制货币资金的说明:

(1) 本公司为购房客户提供阶段性按揭担保冻结银行存款 1, 060, 208. 48 元。

(2) 本公司按照资金监管中心要求将房款进入预售房监管户的银行存款为 51, 984, 193 元。

2. 预付款项

(1) 预付款项账龄

项目	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	1, 356, 076. 00	74. 02	380, 483. 72	25. 51
1—2 年	-	-	1, 111, 071. 99	74. 49
2—3 年	476, 000. 00	25. 98	-	-
3 年以上	-	-	-	-
合计	1, 832, 076. 00	100. 00	1, 491, 555. 71	100. 00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明:

哈尔滨银旗房地产开发有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日

(本财务报表补充资料除特别注明外, 均以人民币元列示)

单位名称	2016 年 12 月 31 日	账龄	未及时结算原因
哈尔滨电业局客服中心	456,000.00	2-3 年	未结算工程款
合计	456,000.00	-	-

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况:

单位名称	2016 年 12 月 31 日	账龄	占预付款项期末余额合计数的比例 (%)
哈尔滨中庆燃气有限责任公司	1,339,520.00	1 年以内	73.11
哈尔滨电业局客服中心	456,000.00	2-3 年	24.89
中国人民解放军 93199 部队	20,000.00	2-3 年	1.09
北京华野模型有限公司	16,555.00	1 年以内	0.90
中国石油天然气有限公司黑龙江哈尔滨销售分公司	1.00	1 年以内	0.01
合计	1,832,076.00	-	100.00

3. 其他应收款

(1) 其他应收款分类

种类	2016 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
其中: 账龄组合	-	-	-	-	-
无风险组合	1,145,585,535.80	100.00			1,145,585,535.80
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合计	1,145,585,535.80	100.00	-	-	1,145,585,535.80

续:

种类	2015 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏	-	-	-	-	-

哈尔滨银旗房地产开发有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日

(本财务报表补充资料除特别注明外, 均以人民币元列示)

种类	2015 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
其中: 账龄组合	-	-	-	-	-
无风险组合	354,189,384.00	100.00	-	-	354,189,384.00
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合计	354,189,384.00	100.00	-	-	354,189,384.00

1) 组合中, 采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	2016 年 12 月 31 日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
无风险组合	1,145,585,535.80	-	-
合计	1,145,585,535.80	-	-

无风险组合明细如下:

单位名称	2016 年 12 月 31 日	账龄	款项性质
黑龙江银泰置地有限公司	1,089,618,313.56	1年以内	关联方往来
黑龙江盛丰投资有限公司	20,000,000.00	2-3年	关联方往来
中国建筑第八工程局有限公司	19,531,386.64	2-3年	代垫款
中国建筑第八工程局有限公司	8,017,144.00	1-2年	代垫款
哈尔滨市房屋置业担保有限责任公司驻道里公积金部	3,698,700.00	1年以内	保证金
哈尔滨供排水集团有限责任公司专户	1,520,000.00	1-2年	代垫临时用水施工水费款
哈尔滨供排水集团有限责任公司专户	1,000,000.00	2-3年	代垫临时用水施工水费款
中国建筑第八工程局有限公司—其他	929,441.00	1年以内	工程款利息
国网黑龙江省电力有限公司哈尔滨供电公司	900,000.00	2-3年	保证金
黑龙江龙唐电力投资有限公司群力供热分公司	157,544.00	1年以内	保证金
哈尔滨市道里区财政局	90,323.20	1年以内	安全文明施工保证金、道破道修复保证金

哈尔滨银旗房地产开发有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日

(本财务报表补充资料除特别注明外, 均以人民币元列示)

单位名称	2016 年 12 月 31 日	账龄	款项性质
哈尔滨银悦商业管理有限公司	64,952.63	1 年以内	关联方往来
员工个人	48,500.00	1 年以内	个人往来备用金
浙江明源地产管理咨询有限公司	9,230.77	1 年以内	软件费
合计	1,145,585,535.80	-	-

(2) 本年度计提、转回(或收回)坏账准备情况: 无

(3) 本年度实际核销的其他应收款: 无

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
关联方往来	1,109,683,266.19	323,220,853.36
代垫款	30,068,530.64	30,968,530.64
保证金	4,846,567.20	-
个人往来备用金	48,500.00	-
软件费	9,230.77	-
工程款利息	929,441.00	-
合计	1,145,585,535.80	354,189,384.00

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

单位名称	款项性质	2016 年 12 月 31 日	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例 (%)	坏账准备 期末余额
黑龙江银泰置地有限公司	关联方往来	1,089,618,313.56	1 年以内	95.11	-
中国建筑第八工程局有限公司	代垫款	27,548,530.64	2-3 年	2.40	-
黑龙江盛丰投资有限公司	关联方往来	20,000,000.00	2-3 年	1.75	-
哈尔滨市房屋置业担保有限责任公司驻道里公积金部	保证金	3,698,700.00	1 年以内	0.32	-
哈尔滨供排水集团有限责任公司专户	代垫款	2,520,000.00	2-3 年	0.22	-
合计	-	1,143,385,544.20	-	99.80	-

哈尔滨银旗房地产开发有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日

(本财务报表补充资料除特别注明外, 均以人民币元列示)

4. 存货

(1) 存货分类

项目	2016 年 12 月 31 日			2015 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	1,107,386,752.36		1,107,386,752.36	907,262,044.20		907,262,044.20
其中: 土地成本	519,786,217.26	-	519,786,217.26	519,786,217.26	-	519,786,217.26
前期工程成本	51,216,337.84	-	51,216,337.84	27,714,075.64	-	27,714,075.64
建筑安装工程成本	536,384,197.26	-	536,384,197.26	359,761,751.30	-	359,761,751.30
开发间接费用	54,584,296.15	-	54,584,296.15	23,380,398.27	-	23,380,398.27
合计	1,161,971,048.51	-	1,161,971,048.51	930,642,442.47	-	930,642,442.47

注: ①开发成本中含有土地成本、前期工程成本、建筑安装工程成本。②年末存货金额中地下车位分摊成本为 183,586,453.93 元, 如将来本公司办理车位产权证书, 需补交土地出让金。

(2) 开发成本及开发间接费用

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额(万元)	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
银泰城13#地块项目	2014年	2018年	233,914.15	1,161,971,048.51	930,642,442.47
合计	-	-	233,914.15	1,161,971,048.51	930,642,442.47

(3) 存货中含有借款费用资本化金额的说明

项目	2015 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少		2016 年 12 月 31 日
		计提	出售减少	其他减少	
开发间接费用	18,286,495.72	28,920,000.00			47,206,495.72

注: 本公司截止 2016 年 12 月 31 日开发间接费用中资本化利息金额 47,206,495.72 元。

哈尔滨银旗房地产开发有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日

(本财务报表补充资料除特别注明外, 均以人民币元列示)

(4) 开发成本中资本化利息发生额:

项目	2016 年度	2015 年度
债务重组资金占用费资本化金额	25,140,000.00	17,013,748.88
委托贷款利息资本化金额	3,780,000.00	
合计	28,920,000.00	17,013,748.88

(5) 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况: 无。

5. 其他流动资产

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
增值税留抵税额	2,165,443.65	-
预缴增值税	8,575,865.94	-
预缴营业税	445,000.00	445,000.00
预缴城市维护建设税	631,460.62	31,150.00
预缴教育费附加	270,625.98	13,350.00
预缴地方教育费附加	180,417.32	8,900.00
预缴土地增值税	13,265,281.60	445,000.00
合计	25,534,095.11	943,400.00

6. 固定资产

(1) 2016 年 12 月 31 日固定资产明细表

项目	房屋建筑物	机器设备	运输设备	办公设备	合计
一、账面原值					
1. 年初余额	-	-	-	39,240.00	39,240.00
2. 本年增加金额	-	-	-	-	-
(1) 购置	-	-	-	-	-
(2) 在建工程转入	-	-	-	-	-
(3) 企业合并增加	-	-	-	-	-
3. 本年减少金额	-	-	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-	-	-
4. 年末余额	-	-	-	39,240.00	39,240.00
二、累计折旧					
1. 年初余额	-	-	-	5,914.91	5,914.91

哈尔滨银旗房地产开发有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日

(本财务报表补充资料除特别注明外, 均以人民币元列示)

项目	房屋建筑物	机器设备	运输设备	办公设备	合计
2. 本年增加金额	-	-	-	7,612.55	7,612.55
(1) 计提	-	-	-	7,612.55	7,612.55
3. 本年减少金额	-	-	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-	-	-
4. 年末余额	-	-	-	13,527.46	13,527.46
三、减值准备					
1. 年初余额	-	-	-	-	-
2. 本年增加金额	-	-	-	-	-
(1) 计提	-	-	-	-	-
3. 本年减少金额	-	-	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-	-	-
4. 年末余额	-	-	-	-	-
四、账面价值					
1. 年末账面价值	-	-	-	25,712.54	25,712.54
2. 年初账面价值	-	-	-	33,325.09	33,325.09

(2) 暂时闲置的固定资产: 无

(3) 通过融资租赁租入的固定资产: 无

(4) 通过经营租赁租出的固定资产: 无

(5) 未办妥产权证书的固定资产: 无

7. 递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 未确认递延所得税资产明细

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
可抵扣暂时性差异	46,383,926.99	11,060,619.00
可抵扣亏损	119,492,825.01	87,824,119.95
合计	165,876,752.00	98,884,738.95

注: 公司 2016 年 12 月 31 日可抵扣暂时性差异系调增的广告费用 14,469,699.69 元以及房地产企业销售未完工开发产品特定业务计算的纳税调整额 31,914,227.30 元。

(2) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

哈尔滨银旗房地产开发有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日

(本财务报表补充资料除特别注明外, 均以人民币元列示)

年度	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	备注
2017	2, 109. 66	2, 109. 66	
2018	3, 671. 34	3, 671. 34	
2019	29, 330, 331. 21	29, 330, 331. 21	
2020	58, 488, 007. 74	58, 488, 007. 74	
2021	31, 668, 705. 06		
合计	119, 492, 825. 01	87, 824, 119. 95	

8. 应付账款

(1) 应付账款

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
工程款	258, 356, 981. 60	222, 035, 034. 90
营销款	789, 947. 00	2, 749, 578. 00
合计	259, 146, 928. 60	224, 784, 612. 90

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位名称	2016 年 12 月 31 日	未偿还或结转的原因
中国建筑第八工程局有限公司	4, 733, 729. 34	工程未结算
合计	4, 733, 729. 34	-

注: 应付账款中应付中国建筑第八工程局有限公司期末余额为 227, 501, 682. 27 元, 其中账龄超过 1 年的为 4, 733, 729. 34 元。

9. 预收款项

(1) 预收款项

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
商品房预售款	328, 009, 694. 00	
商铺定金	4, 800, 000. 00	8, 200, 000. 00
合计	332, 809, 694. 00	8, 200, 000. 00

商品房预售款明细如下:

项目名称	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	预计竣工时间	住宅预售比例
银泰城 13#地块项目	328, 009, 694. 00		2018 年	100. 00%
合计	328, 009, 694. 00		-	

哈尔滨银旗房地产开发有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日

(本财务报表补充资料除特别注明外, 均以人民币元列示)

注: 银泰城 13#地块项目中的住宅可销售部分已经全部预售。

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

账龄超过 1 年的预收款项 4,800,000 元, 均为商铺预收定金, 共 24 户, 每户 200,000 元。

除上述事项外, 截至 2016 年 12 月 31 日止, 无账龄超过 1 年的重要预收款项。

10. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬分类

项目	2015 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2016 年 12 月 31 日
短期薪酬	126,871.97	2,618,960.36	2,736,907.21	8,925.12
离职后福利-设定提存计划	2,015.82	263,101.30	265,029.12	88.00
辞退福利	-	-	-	-
一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合计	128,887.79	2,882,061.66	3,001,936.33	9,013.12

(2) 短期薪酬

项目	2015 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2016 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	126,871.97	2,269,351.91	2,389,410.76	6,813.12
职工福利费	-	92,450.00	92,450.00	-
社会保险费	-	123,757.45	123,757.45	-
其中: 医疗保险费	-	102,725.35	102,725.35	-
工伤保险费	-	7,053.61	7,053.61	-
生育保险费	-	13,978.49	13,978.49	-
住房公积金	-	133,401.00	131,289.00	2,112.00
合计	126,871.97	2,618,960.36	2,736,907.21	8,925.12

(3) 设定提存计划

项目	2015 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2016 年 12 月 31 日
基本养老保险	-	242,536.23	242,536.23	-
失业保险费	2,015.82	20,565.07	22,492.89	88.00
合计	2,015.82	263,101.30	265,029.12	88.00

哈尔滨银旗房地产开发有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日

(本财务报表补充资料除特别注明外，均以人民币元列示)

11. 应交税费

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
个人所得税	1.88	14,306.09
土地使用税	160,296.77	160,296.77
印花税	5,106.91	1,085.24
其他	4.00	32.00
合计	165,409.56	175,720.10

12. 其他应付款

(1) 其他应付款按款项性质分类

款项性质	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
关联方往来	821,732,386.98	950,354,088.66
保证金	3,595,043.32	3,428,603.00
销售订金	-	400,000.00
代扣代缴款	2,210.70	671.94
其他	-	1,633.00
合计	825,329,641.00	954,184,996.60

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位名称	2016 年 12 月 31 日	未偿还或结转的原因
北京银泰置地商业有限公司	657,370,000.00	关联方往来，暂未偿还
合计	657,370,000.00	

注：其他应付款中应付北京银泰置地商业有限公司期末余额 802,717,935.19 元，其中账龄超过 1 年的为 657,370,000.00 元。

13. 长期借款

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
委托贷款	1,000,000,000.00	-
合计	1,000,000,000.00	-

注：2016 年 6 月 7 日，芜湖汇德柒号投资中心（有限合伙）通过华夏银行股份有限公司北京望京支行将 10 亿元资金以委托贷款的形式借给本公司，合同约定贷款期限为 2016 年 6 月 7 日至 2019 年 6 月 7 日。本借款为抵押、质押兼保证贷款。

哈尔滨银旗房地产开发有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日

(本财务报表补充资料除特别注明外, 均以人民币元列示)

2016 年 12 月 20 日签订补充协议后, 抵押物为黑龙江银泰置地有限公司 (以下简称黑龙江银泰) 所属的银泰城一期项目约 39,764.81 平方米的现房房产 (公寓及商铺) 的不动产权证书, 担保额度为本次贷款的 2.5 亿元; 本公司所属的银泰城二期建筑面积约为 186,955.11 平方米在建工程 (商铺及自持购物中心) 及对应的约 87,434.60 平方米土地使用权, 担保额度为本次贷款的 7.5 亿元。截止 2016 年 12 月 31 日, 本公司所属的银泰城二期抵押物已经办理抵押登记, 黑龙江银泰置地有限公司所属抵押物尚未办理抵押登记。

北京银泰置地商业有限公司 (以下简称北京银泰) 以其持有的黑龙江银泰 81.50% 的股权及其派生权益 (出资额 8,150 万元)、北京银泰以其持有的本公司的 81.50% 股权及其派生权益 (出资额 16,300 万元)、北京国俊投资有限公司 (以下简称北京国俊) 以其持有的北京银泰 95% 股权及其派生权益 (出资额 9,500 万元)、中国银泰投资有限公司以其持有的北京银泰 5% 股权及其派生权益 (出资额 500 万元) 同时为该笔贷款提供质押。

北京银泰、北京国俊、黑龙江银泰、成都银城置业有限公司同时为该笔贷款提供担保。

14. 实收资本

投资者名称	2015 年 12 月 31 日		本年增加	本年减少	2016 年 12 月 31 日	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
北京银泰置地商业有限公司	163,000,000.00	81.50	-	-	163,000,000.00	81.50
黑龙江盛丰投资有限公司	37,000,000.00	18.50	-	-	37,000,000.00	18.50
合计	200,000,000.00	100.00	-	-	200,000,000.00	100.00

注: 股权质押事项详见五、13

15. 未分配利润

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
上期期末余额	-99,153,734.08	-32,411,152.41
加: 期初未分配利润调整数	-	-
本期期初余额	-99,153,734.08	-32,411,152.41
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	-67,390,203.19	-66,742,581.67
本期期末余额	-166,543,937.27	-99,153,734.08

哈尔滨银旗房地产开发有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日

(本财务报表补充资料除特别注明外，均以人民币元列示)

16. 营业收入、营业成本

项目	2016 年度		2015 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	-	-	-	-
其他业务	32,500.00	-	-	-
合计	32,500.00	-	-	-

注：其他业务收入系收取的投标文件款。

17. 税金及附加

项目	2016 年度	2015 年度
印花税	239,695.33	-
土地使用税	1,282,374.16	-
生活垃圾处理费	162.00	-
合计	1,522,231.49	-

18. 销售费用

项目	2016 年度	2015 年度
广告宣传费	2,934,651.95	6,029,696.00
营销推广费	508,453.74	1,959,771.00
其他	118,294.11	111,407.46
合计	3,561,399.80	8,100,874.46

19. 管理费用

项目	2016 年度	2015 年度
职工薪酬	2,878,061.66	2,186,071.56
税费	680,155.55	1,955,763.33
业务招待费	127,642.70	232,516.25
差旅费	114,854.79	253,200.21
交通费	76,110.00	64,981.00
车辆费用	56,009.94	39,578.00
会议费	45,440.00	45,000.00
办公费	7,472.42	35,289.48
其他	106,262.26	47,753.04
合计	4,092,009.32	4,860,152.87

哈尔滨银旗房地产开发有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日

(本财务报表补充资料除特别注明外, 均以人民币元列示)

20. 财务费用

项目	2016 年度	2015 年度
利息支出	38,219,999.99	53,786,251.12
减: 利息收入	142,251.67	11,975.76
加: 汇兑损失	-	-
加: 其他支出	20,025,614.26	7,278.98
合计	58,103,362.58	53,781,554.34

注: 其他支出中包含取得 10 亿元委托贷款所需支付的融资安排费 2,000 万元。

21. 营业外收入

(1) 营业外收入明细

项目	2016 年度	2015 年度	计入本期非经常性损益的金额
违约金/罚款	1,000.00	-	1,000.00
其他	70,000.00	-	70,000.00
合计	71,000.00	-	71,000.00

注: 营业外收入中的其他系客户逾期挷定。

22. 营业外支出

(1) 营业外支出明细

项目	2016 年度	2015 年度	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失	-	-	-
罚款	214,700.00	-	214,700.00
合计	214,700.00	-	214,700.00

注: 营业外支出系 13#地未取得施工许可证提前开工的行政处罚款。

哈尔滨银旗房地产开发有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日

(本财务报表补充资料除特别注明外, 均以人民币元列示)

23. 现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2016 年度	2015 年度
往来款	435,913,469.39	790,993,448.88
收投标及履约保证金	968,250.00	-
存款利息	142,251.67	11,975.76
合计	437,023,971.06	791,005,424.64

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2016 年度	2015 年度
往来款	1,354,396,758.24	637,962,238.72
日常管理费用	533,792.11	705,200.42
日常销售费用	96,257.90	14,995.00
支付广告宣传费	4,665,370.51	5,561,112.00
支付营销推广费	499,942.74	921,506.00
退保证金	1,693,071.50	100,000.00
银行手续费	25,614.26	7,278.98
合计	1,361,910,807.26	645,272,331.12

(3) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	2016 年度	2015 年度
支付的 10 亿元委托贷款的融资安排费	20,000,000.00	
合计	20,000,000.00	

(4) 现金流量表补充资料

项目	2016 年度	2015 年度
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	-67,390,203.19	-66,742,581.67
加: 资产减值准备	-	-
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	7,612.55	5,288.62
无形资产摊销	-	-
长期待摊费用摊销	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损	-	-

哈尔滨银旗房地产开发有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日

(本财务报表补充资料除特别注明外, 均以人民币元列示)

项目	2016 年度	2015 年度
失 (收益以 “-” 填列)		
固定资产报废损失 (收益以 “-” 填列)	-	-
公允价值变动损益 (收益以 “-” 填列)	-	-
财务费用 (收益以 “-” 填列)	58,219,999.99	53,786,251.12
投资损失 (收益以 “-” 填列)	-	-
递延所得税资产的减少 (增加以 “-” 填列)	-	-
递延所得税负债的增加 (减少以 “-” 填列)	-	-
存货的减少 (增加以 “-” 填列)	-231,328,606.04	-241,820,748.67
经营性应收项目的减少 (增加以 “-” 填列)	-840,581,953.89	-220,023,562.78
经营性应付项目的增加 (减少以 “-” 填列)	230,116,654.10	506,360,142.54
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-850,956,496.48	31,564,789.16
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	62,923,879.57	1,020,376.04
减: 现金的期初余额	1,020,376.04	9,265,456.88
加: 现金等价物的期末余额	-	-
减: 现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	61,903,503.53	-8,245,080.84

(5) 现金和现金等价物

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
现金	62,923,879.57	1,020,376.04
其中: 库存现金	2,408.56	19,550.10
可随时用于支付的银行存款	62,921,471.01	1,000,825.94
期末现金和现金等价物余额	62,923,879.57	1,020,376.04

24. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	2016年12月31日	受限原因
货币资金	53,044,401.48	为客户按揭提供担保及预售房屋受监管资金
存货	1,347,291,044.30	为取得贷款提供部分存货抵押

哈尔滨银旗房地产开发有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日

(本财务报表补充资料除特别注明外, 均以人民币元列示)

六、 关联方及关联交易

(一) 关联方关系

1. 控股股东及最终控制方

(1) 控股股东及最终控制方

控股股东名称	注册地	业务性质	注册资本(万元)	对本公司的持股比例(%)	对本公司的表决权比例(%)
北京银泰置地商业有限公司	北京	房地产开发与销售	10,000.00	81.50	81.50

本公司最终控制方为自然人沈国军。

(2) 控股股东的注册资本及其变化

控股股东	2015 年 12 月 31	本期增加	本期减少	2016 年 12 月 31 日
北京银泰置地商业有限公司	100,000,000.00	-	-	100,000,000.00

(3) 控股股东的所持股份或权益及其变化

控股股东	持股金额		持股比例(%)	
	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
北京银泰置地商业有限公司	163,000,000.00	163,000,000.00	81.50	81.50

2. 其他关联方

其他关联方名称	与本公司关系
黑龙江银泰置地有限公司	受同一最终控制方控制
北京国俊投资有限公司	受同一最终控制方控制
成都银城置业有限公司	受同一最终控制方控制
中国银泰投资有限公司	受同一最终控制方控制
哈尔滨银悦商业管理有限公司	受同一最终控制方控制

(二) 关联交易

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

哈尔滨银旗房地产开发有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日

(本财务报表补充资料除特别注明外, 均以人民币元列示)

(1) 采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	2016 年度	2015 年度
黑龙江银泰置地有限公司	购买公租房	-	17,984,088.66

2. 关联担保情况

担保方名称	被担保方名称	担保金额	起始日	到期日	担保是否已经履行完毕
北京银泰置地商业有限公司	哈尔滨银旗房地产开发有限公司	10亿元	2016.6.7	2019.6.7	否
北京国俊投资有限公司	哈尔滨银旗房地产开发有限公司	10亿元	2016.6.7	2019.6.7	否
成都银城置业有限公司	哈尔滨银旗房地产开发有限公司	10亿元	2016.6.7	2019.6.7	否
黑龙江银泰置地有限公司	哈尔滨银旗房地产开发有限公司	10亿元	2016.6.7	2019.6.7	否
中国银泰投资有限公司	哈尔滨银旗房地产开发有限公司	10亿元	2016.6.7	2019.6.7	否

(三) 关联方往来余额

1. 应收项目

项目名称	关联方	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	黑龙江盛丰投资有限公司	20,000,000.00	-	20,000,000.00	-
其他应收款	黑龙江银泰置地有限公司	1,089,618,313.56	-	303,220,853.36	-
其他应收款	哈尔滨银悦商业管理有限公司	64,952.63			

2. 应付项目

项目名称	关联方	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
其他应付款	北京银泰置地商业有限公司	802,717,935.19	932,370,000.00
其他应付款	黑龙江银泰置地有限公司	17,984,088.66	17,984,088.66
其他应付款	黑龙江银泰置地有限公司商业管理分公司	1,030,363.13	-

注: 关联方往未收取资金占用费。

七、或有事项

1、地下土地出让金事项

银泰城二期项目地下车位建成后若需要办理产权证对外出售, 则应向哈尔滨市国土资源局支付相应的土地转让金, 考虑到目前公司没有明确办理车位产权证书的意图和缺

哈尔滨银旗房地产开发有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日

(本财务报表补充资料除特别注明外, 均以人民币元列示)

乏合理的估价基础, 哈尔滨国土资源局也未要求公司补缴土地出让金, 因此本期未计提地下土地出让金。

2、关联方担保事项

关联方担保事项详见本附注六、(二)、2 所述。

3、未决诉讼事项

2016 年 5 月上海太德励拓互联网科技股份有限公司(原用名上海德沪公共关系顾问有限公司)因本公司拖欠服务费 574,000.00 元提起诉讼(本公司对上海德沪公共关系顾问有限公司挂账应付账款 538,178.00 元), 要求本公司支付服务费、按照同期贷款利率计算的利息费用以及本案诉讼费。截止 2016 年 12 月 31 日, 本案尚未作出判决。

八、 承诺事项

1、截止 2016 年 12 月 31 日, 公司已签订但未执行完毕的大额工程合同情况如下:

项目名称	合同总金额	产值金额	未执行完成金额
银泰城13#地块总承包工程	592,266,120.00	465,211,940.05	127,054,179.95

注: 上表中产值金额为已完成并结转工程量金额, 未执行完成金额为已签订协议尚待执行的工程量金额。若相关合同约定合同总价可以变更, 以相关方最后结算为准的, 执行合同约定。

2、公司签署了《不可撤销承诺函》, 编号为 2016 年银泰承诺字第 1229-3 号。详见九、2 所述。

九、 资产负债表日后事项

1、2017 年 1 月 21 日, 公司收到中国民生银行股份有限公司上海分行的《应收账款转让通知书》(编号: NF1701ZB-03), 公司的银泰城 13#地块项目的总承包商中国建筑第八工程局有限公司(简称中建八局)与民生银行签订了《保理服务合同》(编号: NF1701ZB), 将其对本公司的应收账款的债权转让给民生银行, 同时中建八局与公司签订了补充协议, 约定由公司在 2017 年 7 月 10 日前(即保理业务到期日)将本次保理业务的本金 70,000,000 元及利息、手续费、发票费用 1,916,156 元支付给中建八局, 其中保理业务本金作为工程款支付, 其余利息、手续费、发票费用则由公司作为费用单独支付。

2、2017 年 1 月 9 日芜湖鑫德玖号投资中心(有限合伙)委托大连银行股份有限公司北京分行贷款 5 亿给浙江富强置业有限公司, 借款期限自 2017 年 1 月 9 日起至 2019 年

哈尔滨银旗房地产开发有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日

（本财务报表补充资料除特别注明外，均以人民币元列示）

7 月 9 日（以下简称“《委托贷款借款合同 A》”）。2016 年 6 月 7 日芜湖汇德柒号投资中心（有限合伙）委托华夏银行股份有限公司北京望京支行贷款 10 亿给哈尔滨银旗房地产开发有限公司，借款期限自 2016 年 6 月 7 日起至 2019 年 6 月 7 日（以下简称“《委托贷款借款合同 B》”）。为了保障芜湖鑫德玖号和芜湖汇德柒号在这两项贷款下债权的实现，公司与其他各方共同签署了《不可撤销承诺函》，编号为 2016 年银泰承诺字第 1229-3 号。全体承诺人不可撤销地作出承诺：如浙江富强置业违反了《委托贷款借款合同 A》之约定，即视为哈尔滨银旗违反了《委托贷款借款合同 B》，芜湖汇德柒号有权宣布《委托贷款借款合同 B》项下委托贷款全部到期，有权要求哈尔滨银旗立即清偿《委托贷款借款合同 B》项下的贷款本金、利息及其它相关权益，并支付《委托贷款借款合同 B》约定的补偿金、违约金等；同时，芜湖汇德柒号有权处置抵（质）押物，追索保证人。

3、除上述披露事项外，截至 2017 年 4 月 18 日，本公司无需要披露其他重大资产负债表日后事项。

十、 财务报告批准

本财务报告于 2017 年 4 月 18 日由本公司董事会批准报出。

哈尔滨银旗房地产开发有限公司财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日

(本财务报表补充资料除特别注明外, 均以人民币元列示)

财务报表补充资料

1. 非经常性损益明细表

(1) 按照中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号—非经常性损益(2008)》的规定, 本公司 2016 年度、2015 年度非经常性损益如下:

项目	2016 年度	2015 年度
非流动资产处置损益		
越权审批或无正式批准文件或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素, 如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外, 持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益, 以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		

哈尔滨银旗房地产开发有限公司财务报表附注

2015年1月1日至2016年12月31日

(本财务报表补充资料除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	2016 年度	2015 年度
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-143,700.00	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小计	-143,700.00	
所得税影响额		
少数股东权益影响额（税后）		
合计	-143,700.00	

哈尔滨银旗房地产开发有限公司

二〇一七年四月十八日